

# Exposé

## Wohnung in Vilsbiburg

### Neubau 4 Zimmer Wohnung in einzigartiger Massivholzbauweise



Objekt-Nr. OM-425987

#### Wohnung

Vermietung: **1.310 € + NK**

Ansprechpartner:  
BaRu-Wohnen eGbR

84137 Vilsbiburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	102,42 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erleben Sie Wohnkomfort in dieser exklusiven hellen Neubauwohnung in Vilsbiburg, die in ökologischer Massivholzbauweise in KfW 40 EE errichtet wurde und erstmals bezogen wird. Mit 102,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmern bietet diese Wohnung viel Platz für Familien oder Paare, die Wert auf großzügiges Wohnen legen. Die Wohnung verfügt über einen großen Balkon der zum Entspannen einlädt. Eine ansprechende Ausstattung mit hochwertigen ökologischen Materialien bietet gesunden Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Ein Aufzug erleichtert den Zugang zu allen Etagen und ein Kellerabteil ermöglicht zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über moderne Infrarotheizkörper. Die dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sichert niedrige Heizkosten und sorgt für eine stetige Frischluftzufuhr. Zusammen mit den Eiche-Massivholzdielen und den Sichtholzoberflächen an Außenwänden und Decke wird die Wohnung zu einem einzigartigem Wohnerlebnis. Zudem besteht die Möglichkeit der PV-Strom Nutzung, sowie Lademöglichkeiten für E-Autos. Optional kann eine Einbauküche für 70€/Monat bereitgestellt werden. Zwei Außenstellplätze (25€/Monat) stehen zur Verfügung.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Haustiere sind nicht gestattet.

Besichtigungen sind jederzeit möglich.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Stadt Vilsbiburg bietet Ihnen die perfekte Symbiose aus naturnaher Erholung und städtischem Komfort. Eingebettet in das malerische Vilstal, besticht die Lage durch einen hohen Freizeitwert: Ob Spaziergänge an der Vils, Ausflüge in die umliegenden Wälder oder das aktive Vereinsleben – hier finden Familien ein ideales Umfeld.

Sämtliche Bildungseinrichtungen von der Grundschule bis zum Gymnasium sowie zahlreiche Kinderbetreuungsmöglichkeiten sind direkt vor Ort und oft fußläufig oder sicher mit dem Rad erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch das örtliche Krankenhaus (LAKUMED) und eine Vielzahl an Fachärzten auf Top-Niveau. Hier genießen Sie die Ruhe einer Kleinstadt, ohne auf die Vorzüge einer modernen Infrastruktur verzichten zu müssen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ansicht Küche

# Exposé - Galerie



Ansicht Büro



Ansicht Bad

# Exposé - Galerie



Ansicht Balkon



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

